中山城市建设集团有限公司

2017年年度报告（更正）

重要提示

本公司承诺报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性、及时性承担法律责任。

（本页无正文，为《中山城市建设集团有限公司 2017 年年度报告》之盖章页）

中山城市建设集团有限公司（盖章）

2018 年 04 月 27 日

目 录

第一章 释义 4
第二章 报告期内企业主要情况 5
一、企业基本情况 5
二、募集资金使用情况 5
第三章 财务报告 8
一、审计报告 8
二、财务报表 8
三、报表附注 8

第一章　释义

无

第二章　报告期内企业主要情况

一、企业基本情况

1、公司中文名称及简称：中山城市建设集团有限公司

2、公司外文名称及缩写（如有）：无

3、公司注册资本：194070.43万元人民币

4、公司法定代表人：陶仕飞

5、公司注册地址：中山市东区兴政路1号中环广场2座7楼

6、公司办公地址及邮政编码：中山市东区兴政路1号中环广场2座7楼 528400

7、公司网址：http://www.zspreim.com/

8、公司电子信箱：zsgjwy@163.net

9、债务融资工具相关业务联系人：黄智雄

10、债务融资工具相关业务联系人地址：中山市东区兴政路1号中环广场2座7楼

11、债务融资工具相关业务联系人电话：0760－88638839

12、债务融资工具相关业务联系人传真：0760-88827688

13、债务融资工具相关业务联系人电子信箱：1071350251@qq.com

二、募集资金使用情况

1、存续期债务融资工具募集资金总额、已使用金额、未使用金额情况：

单位：万元

债券名称	募集资金总额	已使用金额	未使用金额
中山城市建设集团有限公司2016年度第1期中期票据	55000	55000	0

2、存续期债务融资工具已使用资金的用途、用途是否已变更、变更情况是否已披露，变更后用途是否符合国家法律法规及政策要求等情况:

单位：万元

债券名称	已使用募集资金的用途	用途是否已变更	变更情况是否已披露	变更后用途是否符合国家法律法规及政策要求
中山城市建设集团有限公司2016年度第1期中期票据	其中54240万用于归还银行贷款，760万用于补充发行人本部的生产营运资金	是	是	是

第三章　财务报告

见下页。

中山城市建设集团有限公司

审计报告

勤信审字【2018】第1099号

目　　录

内　　容	页　次
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	3-4
2. 母公司资产负债表	5-6
3. 合并利润表	7
4. 母公司利润表	8
5. 合并现金流量表	9
6. 母公司现金流量表	10
7. 合并所有者权益变动表	11-12
8. 母公司所有者权益变动表	13-14
三、财务报表附注	15-79

中勤万信会计师事务所
地址：北京西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层
电话：（86-10）68360123
传真：（86-10）68360123-3000
邮编：100044

审 计 报 告

勤信审字【2018】第 1099 号

中山城市建设集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了中山城市建设集团有限公司（以下简称“中山城建公司”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 的合并及母公司资产负债表，2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中山城建公司 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中山城建公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

中山城建公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中山城建公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中山城建公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中山城建公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中山城建公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中山城建公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就中山城建公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

二〇一八年四月二十六日　　中国注册会计师：

合并资产负债表

编制单位：中山城市建设集团有限公司　　2017年12月31日　　单位:元　币种:人民币

项　　目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		613,425,348.31	351,767,853.13
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	
衍生金融资产		-	
应收票据		-	
应收账款		202,315,890.39	141,977,111.38
预付款项		29,900.00	29,900.00
应收利息		12,820,848.03	15,555.56
应收股利			
其他应收款		1,791,640,137.83	3,718,465,147.18
存货		2,145,617,194.86	723,347,399.10
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		27,611,291.59	15,000,000.00
流动资产合计		4,793,460,611.01	4,950,602,966.35
非流动资产：			
可供出售金融资产		61,613,100.00	8,813,100.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		47,565,452.66	47,565,452.66
长期股权投资		105,134,605.76	55,126,132.07
投资性房地产		3,108,143,975.14	2,200,584,203.77
固定资产		262,745,911.57	269,464,951.89
在建工程		24,288,358.10	31,774,083.74
工程物资		-	
固定资产清理		-	
生产性生物资产		-	
油气资产		-	
无形资产		1,285,283.34	
开发支出		-	
商誉		-	
长期待摊费用		13,850,857.34	15,582,757.89
递延所得税资产		187,449,165.03	187,373,264.78
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,812,076,708.94	2,816,283,946.80
资产总计		8,605,537,319.95	7,766,886,913.15

法定代表人：陶仕飞　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：张秋瑜

合并资产负债表（续）

编制单位：中山城市建设集团有限公司　　2017年12月31日　　单位：元　币种：人民币

项　　目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		900,000,000.00	100,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债		-	
应付票据		-	
应付账款		296,725,187.61	383,961,064.78
预收款项		351,743,917.63	358,983,200.28
应付职工薪酬		7,214,636.76	4,641,065.41
应交税费		241,560,777.87	238,662,033.46
应付利息		34,778,812.03	44,329,931.81
应付股利		18,755,805.05	16,413,791.54
其他应付款		1,040,565,831.55	826,660,821.15
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		3,378,783.09	
流动负债合计		2,894,723,751.59	1,973,651,908.43
非流动负债：			
长期借款		955,669,872.00	219,261,640.00
应付债券		1,146,540,704.72	2,142,604,937.49
其中：优先股		-	
永续债		-	
长期应付款		-	
长期应付职工薪酬		-	
专项应付款		800,000.00	800,000.00
预计负债		-	
递延收益		-	
递延所得税负债		27,881,392.46	28,747,591.82
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,130,891,969.18	2,391,414,169.31
负债合计		5,025,615,720.77	4,365,066,077.74
所有者权益：			
实收资本		2,199,777,406.82	2,170,050,906.82
其他权益工具		-	
其中：优先股		-	
永续债		-	
资本公积		893,160,702.31	888,467,836.57
减：库存股		-	
其他综合收益		-	
专项储备		-	
盈余公积		33,861,242.10	33,818,464.07
一般风险准备			
未分配利润		118,380,119.35	89,705,013.25
归属于母公司所有者权益合计		3,245,179,470.57	3,182,042,220.71
少数股东权益		334,742,128.61	219,778,614.70
所有者权益合计		3,579,921,599.18	3,401,820,835.41
负债和所有者权益总计		8,605,537,319.95	7,766,886,913.15

法定代表人：陶仕飞　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：张敦娟

合并利润表

编制单位：中山城市建设集团有限公司　　2017年1-12月　　单位:元　币种:人民币

项　　目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		172,977,944.27	181,363,189.29
其中：营业收入		172,977,944.27	181,363,189.29
二、营业总成本		157,132,119.54	162,539,474.23
其中：营业成本		88,743,250.54	100,161,162.05
税金及附加		25,229,707.80	18,799,070.65
销售费用			231,455.10
管理费用		28,953,984.88	32,796,640.98
财务费用		13,922,089.34	9,335,580.51
资产减值损失		283,086.98	1,215,564.94
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		23,119,674.17	45,464,333.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		38,965,498.90	64,288,048.80
加：营业外收入		4,872,732.95	85,548,524.32
减：营业外支出		1,636,198.79	15,620,484.78
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		42,202,033.06	134,216,088.34
减：所得税费用		7,305,438.87	22,090,731.67
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		34,896,594.19	112,125,356.67
（一） 按经营持续性分类		34,896,594.19	112,125,356.67
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		34,896,594.19	112,125,356.67
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二） 按所有权归属分类		34,896,594.19	112,125,356.67
1.少数股东损益		6,178,710.06	30,678,092.44
2.归属于母公司股东的净利润		28,717,884.13	81,447,264.23
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		34,896,594.19	112,125,356.67
归属于母公司所有者的综合收益总额		28,717,884.13	81,447,264.23
归属于少数股东的综合收益总额		6,178,710.06	30,678,092.44
八、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：　　元，上期被合并方实现的净利润为：　　元。

法定代表人：陶仕飞　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：张秋瑜

（更正）

合并现金流量表

编制单位：中山城市建设集团有限公司　　2017年1-12月　　单位:元　币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		149,312,514.84	349,031,470.29
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金		1,661,197,994.00	521,305,319.62
经营活动现金流入小计		1,810,510,508.84	870,336,789.91
购买商品、接收劳务支付的现金		306,473,711.37	30,052,116.86
支付给职工以及为职工支付的现金		32,443,703.92	30,763,519.34
支付的各项税费		66,948,156.51	71,207,298.73
支付其他与经营活动有关的现金		483,616,862.93	354,617,453.73
经营活动现金流出小计		889,482,434.73	486,640,388.66
经营活动产生的现金流量净额		921,028,074.11	383,696,401.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		280,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		142,622,503.97	164,251.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		2,594,285.71	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		51,000,000.00	
投资活动现金流入小计		476,216,789.68	164,251.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		883,139,104.73	88,226,599.29
投资支付的现金		512,160,138.68	13,313,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		15,095,134.74	
支付其他与投资活动有关的现金		75,387,927.98	
投资活动现金流出小计		1,485,782,306.13	101,539,699.29
投资活动产生的现金流量净额		-1,009,565,516.45	-101,375,447.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		250,000,000.00	86,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款所收到的现金		1,851,892,380.00	911,261,640.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		326,348.93	1,146,980,257.55
筹资活动现金流入小计		2,102,218,728.93	2,144,841,897.55
偿还债务所支付的现金		1,594,284,148.00	2,185,306,410.29
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		155,097,894.45	120,229,821.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			10,953,992.38
支付其他与筹资活动有关的现金			1,608,397.85
筹资活动现金流出小计		1,749,382,042.45	2,307,144,629.53
筹资活动产生的现金流量净额		352,836,686.48	-162,302,731.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		264,299,244.14	120,018,221.53
加：期初现金及现金等价物余额		326,045,081.12	206,026,859.59
六、期末现金及现金等价物余额		590,344,325.26	326,045,081.12

法定代表人：陶仕飞　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：中山城市建设集团有限公司　　单位：元　币种：人民币

项目	本期											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,170,050,906.82				888,467,836.57				33,818,464.07	86,562,388.36	219,778,614.70	3,398,678,410.32
加：会计政策变更												
前期差错更正										3,142,424.89		3,142,424.89
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	2,170,050,906.82				888,467,836.57				33,818,464.07	89,705,013.25	219,778,614.70	3,401,820,835.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	29,726,500.00				4,692,865.74				42,778.03	28,675,106.10	114,963,513.91	178,100,763.77
（一）综合收益总额										28,717,884.13	114,963,513.91	143,681,398.03
（二）所有者投入和减少资本	29,726,500.00				4,692,865.74							34,419,365.74
1.股东投入的普通股	29,726,500.00				4,692,865.74							34,419,365.74
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配									42,778.03	-42,778.03		
1.提取盈余公积									42,778.03	-42,778.03		
2.对所有者的分配												
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	2,199,777,406.82				893,160,702.31				33,861,242.10	118,380,119.35	334,742,128.61	3,579,921,599.18

法定代表人：陶仕飞　主管会计工作负责人：　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：中山城市建设集团有限公司　　2016年度　　单位：元　币种：人民币

项目	上期											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,170,050,906.82				189,025,401.82				33,361,177.60	26,284,764.84	93,606,575.76	2,512,328,826.84
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	2,170,050,906.82				189,025,401.82				33,361,177.60	26,284,764.84	93,606,575.76	2,512,328,826.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					699,442,434.75				457,286.47	60,277,823.52	126,172,038.94	886,349,583.68
（一）综合收益总额										61,097,476.22	126,172,038.94	187,269,515.16
（二）所有者投入和减少资本					699,442,434.75							699,442,434.75
1.股东投入的普通股												-
2.其他权益工具持有者投入资本												-
3.股份支付计入所有者权益的金额												-
4.其他					699,442,434.75							699,442,434.75
（三）利润分配									457,286.47	-819,652.70		-362,366.23
1.提取盈余公积									457,286.47	-457,286.47		-
2.对所有者的分配												-
3.其他										-362,366.23		-362,366.23
（四）所有者权益内部结转												-
1.资本公积转增资本（或股本）												-
2.盈余公积转增资本（或股本）												-
3.盈余公积弥补亏损												-
4.其他												-
（五）专项储备												-
1.本期提取												-
2.本期使用												-
（六）其他												-
四、本期期末余额	2,170,050,906.82				888,467,836.57				33,818,464.07	86,562,588.36	219,778,614.70	3,398,678,410.52

法定代表人：陶仕飞　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：张秋瑜

资产负债表

中山城市建设集团有限公司　　2017年12月31日　　单位:元　币种:人民币

项　　目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	八、（一）	145,289,912.84	178,214,856.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	八、（二）	47,790,603.99	1,051,999.19
预付款项			
应收利息	八、（三）	19,744,516.60	46,321,688.28
应收股利	八、（四）	3,040,418.68	
其他应收款	八、（五）	1,650,228,554.58	2,702,594,856.44
存货	八、（六）	55,100,934.99	9,944,548.86
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、（七）	10,611,029.45	
流动资产合计		1,931,805,971.13	2,938,127,948.92
非流动资产：			
可供出售金融资产	八、（八）	61,613,100.00	8,813,100.00
持有至到期投资			
长期应收款	八、（九）	47,565,452.66	47,565,452.66
长期股权投资	八、（十）	1,315,600,849.80	1,125,736,892.17
投资性房地产	八、（十一）	3,108,143,975.14	2,200,584,203.77
固定资产	八、（十二）	45,583,986.54	46,329,868.44
在建工程	八、（十三）	17,968,638.10	31,774,083.74
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	八、（十四）	1,285,283.34	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	八、（十五）	13,729,172.06	15,463,383.26
递延所得税资产	八、（十六）	222,605.80	184,755.08
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,611,713,063.44	3,476,451,739.12
资 产 总 计		6,543,519,034.57	6,414,579,688.04

法定代表人：陶仕飞　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：张秋瑜

资产负债表（续）

中山城市建设集团有限公司　　2017年12月31日　　单位:元　币种:人民币

项　　目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	八、（十七）	900,000,000.00	100,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八、（十八）	9,713,051.11	10,791,174.50
预收款项	八、（十九）	30,821,415.86	37,717,013.72
应付职工薪酬	八、（二十）	4,442,474.91	4,292,686.35
应交税费	八、（二十一）	73,120,509.30	71,960,792.92
应付利息	八、（二十二）	34,778,812.03	41,763,265.14
应付股利			
其他应付款	八、（二十三）	618,990,043.52	549,297,385.12
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	八、（二十四）	3,293,208.63	
流动负债合计		1,675,159,515.36	815,822,317.75
非流动负债：			
长期借款	八、（二十五）	350,000,000.00	100,000,000.00
应付债券	八、（二十六）	1,146,540,704.72	2,142,604,937.49
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款	八、（二十七）	800,000.00	800,000.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,497,340,704.72	2,243,404,937.49
负债合计		3,172,500,220.08	3,059,227,255.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	八、（二十八）	2,199,777,406.82	2,170,050,906.82
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	八、（二十九）	906,839,911.62	921,327,810.24
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	八、（三十）	33,861,242.10	33,818,464.07
未分配利润	八、（三十一）	230,540,253.95	230,155,251.67
所有者权益合计		3,371,018,814.49	3,355,352,432.80
负债和所有者权益总计		6,543,519,034.57	6,414,579,688.04

法定代表人：陶仕飞　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：张秋娟

利润表

中山城市建设集团有限公司　　2017年1-12月　　单位:元　币种:人民币

项　　目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	八、（三十二）	138,380,438.52	118,564,077.19
减：营业成本	八、（三十二）	81,389,484.12	68,069,098.84
税金及附加		19,268,628.33	17,758,870.37
销售费用			
管理费用	八、（三十三）	19,974,303.96	22,103,156.31
财务费用	八、（三十三）	19,908,505.64	10,120,709.49
资产减值损失	八、（三十四）	151,402.87	320,197.44
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	八、（三十五）	2,282,394.60	4,966,150.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		8,473.69	4,966,150.80
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		-29,491.80	5,158,195.54
加：营业外收入	八、（三十六）	2,545,989.09	301,981.46
减：营业外支出	八、（三十七）	1,556,180.16	709,731.41
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		960,317.13	4,750,445.59
减：所得税费用	八、（三十八）	532,536.82	177,580.85
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		427,780.31	4,572,864.74
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		427,780.31	4,572,864.74
七、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：陶仕飞　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：张秋瑜

（更正）

现金流量表

中山城市建设集团有限公司　　2017年1-12月　　单位：元　币种：人民币

项　目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		103,528,994.08	319,557,444.61
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,042,158,535.99	379,065,737.98
经营活动现金流入小计		1,145,687,530.07	698,623,182.59
购买商品、接收劳务支付的现金		84,767,402.12	20,675,400.72
支付给职工以及为职工支付的现金		15,711,145.31	16,121,395.17
支付的各项税费		46,836,466.22	48,557,034.05
支付其他与经营活动有关的现金		25,321,395.97	4,957,504.46
经营活动现金流出小计		172,636,409.62	90,311,334.40
经营活动产生的现金流量净额		973,051,120.45	608,311,848.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		120,968,575.01	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		2,594,285.71	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		123,562,860.72	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		882,898,923.24	88,096,317.86
投资支付的现金		205,840,418.68	8,813,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		15,095,134.74	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,103,834,476.66	96,909,417.86
投资活动产生的现金流量净额		-980,271,615.94	-96,909,417.86
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款所收到的现金		1,250,000,000.00	750,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			1,146,880,257.55
筹资活动现金流入小计		1,250,000,000.00	1,896,880,257.55
偿还债务所支付的现金		1,200,000,000.00	2,296,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		73,317,277.78	102,747,552.18
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,273,317,277.78	2,399,147,552.18
筹资活动产生的现金流量净额		-23,317,277.78	-502,267,294.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-30,537,773.27	9,135,135.70
加：期初现金及现金等价物余额		152,746,663.06	143,611,527.36
六、期末现金及现金等价物余额		122,208,889.79	152,746,663.06

法定代表人：陶仕飞　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

中山城市建设集团有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	本期										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,170,050,906.82				921,327,810.24				33,818,464.07	230,155,251.67	3,355,352,432.80
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,170,050,906.82				921,327,810.24				33,818,464.07	230,155,251.67	3,355,352,432.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	29,726,500.00				-14,487,898.62				42,778.03	385,002.28	15,666,381.69
（一）综合收益总额										427,780.31	427,780.31
（二）所有者投入和减少资本	29,726,500.00				-14,487,898.62						15,238,601.38
1.股东投入的普通股	29,726,500.00				-14,487,898.62						15,238,601.38
2.其他权益工具持有者投入资本											-
3.股份支付计入股东权益的金额											-
4.其他											-
（三）利润分配									42,778.03	-42,778.03	-
1.提取盈余公积									42,778.03	-42,778.03	-
2.提取一般风险准备											-
3.对股东的分配											-
4.其他											-
（四）股东权益内部结转											-
1.资本公积转增资本（或股本）											-
2.盈余公积转增资本（或股本）											-
3.盈余公积弥补亏损											-
4.其他											-
（五）专项储备											-
1.本期提取											-
2.本期使用											-
（六）其他											-
四、本期期末余额	2,199,777,406.82				906,839,911.62				33,861,242.10	230,540,253.95	3,371,018,814.49

法定代表人：陶仕飞　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：张秋菊

所有者权益变动表

中山城市建设集团有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	上期										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,170,050,906.82				221,885,375.49				33,361,177.60	226,039,673.40	2,651,337,133.31
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,170,050,906.82				221,885,375.49				33,361,177.60	226,039,673.40	2,651,337,133.31
三、本期增减变动金额(减少以"-"号填列)					699,442,434.75				457,286.47	4,115,578.27	704,015,299.49
(一)综合收益总额										4,572,864.74	4,572,864.74
(二)所有者投入和减少资本					699,442,434.75						699,442,434.75
1.股东投入的普通股					699,442,434.75						699,442,434.75
2.其他权益工具持有者投入资本											-
3.股份支付计入股东权益的金额											-
4.其他											-
(三)利润分配									457,286.47	-457,286.47	-
1.提取盈余公积									457,286.47	-457,286.47	-
2.提取一般风险准备											
3.对股东的分配											
4.其他											
(四)股东权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	2,170,050,906.82				921,327,810.24				33,818,464.07	230,155,251.67	3,355,352,432.80

法定代表人:陶仕飞　　主管会计工作负责人:　　会计机构负责人:张淑娴

中山城市建设集团有限公司
2017年度财务报表附注
（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

（一）公司概况

中山城市建设集团有限公司（以下简称本公司，在包含子公司时统称本公司），原名：中山市公建物业投资管理有限公司，系于2008年2月2日经中山市人民政府批准，由中山市人民政府国有资产监督管理委员会独资组建的国有独资有限责任公司，成立于2008年3月24日。

2012年7月13日公司名称变更为中山市公建集团有限公司，2013年12月11日公司名称变更为中山城建集团有限公司，2015年2月23日公司名称变更为中山城市建设集团有限公司。

公司注册地：中山市东区兴政路2号中环广场2座7楼，法定代表人：陶仕飞。

本公司所属行业为：服务业，业务性质为：服务，主要经营活动包括：资产重组、项目投资，主要业务板块包括：（房地产开发经营、房产租赁、物业管理）。

公司经营范围：资产重组、项目投资、项目融资、房地产开发经营、房产租赁、转让、物业维护、物业管理、车辆停放管理服务。（依法须经批准的项目、经相关部门批准后方可开展经营活动）

公司营业期限从2008年03月24日至2028年12月24日。

本公司的股东为中山市人民政府国有资产监督管理委员会

本财务报表经公司董事会于2018年4月26日批准报出。

（二）合并财务报表范围

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计 12 家，详见本附注八、在其他主体中的权益。

本报告期合并财务报表范围变化情况详见本附注七、合并范围的变更。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2017年12月31日的财务状况及2017年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司

会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预

期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的

会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为"外币报表折算差额"确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采

用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除"未分配利润"项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中"严重下跌"是指公允价值下跌幅度累计超过20%；"非暂时性下跌"是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产

已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：

单项金额重大的具体标准为：金额在100万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

①信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
其他资产组合	不计提坏账准备	关联单位、备用金、押金、企业内部科室、职工往来等不计提准备的债权。
账龄分析法组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

②根据信用风险特征组合确定的计提方法

采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款、应收票据计提比例(%)	其他应收款、预付账款计提比例(%)
1年内（含1年）	0	0
1-2年（含2年）	10	10
2-3年（含3年）	20	20
3-4年（含4年）	40	40
4-5年（含5年）	60	60
5年以上	100	100

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

11、存货

（1）存货的分类

存货主要包括产成品、库存商品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存

货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

12、持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金

融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他

必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权

改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40-70年	0-10	1.29-2.25
机器设备	10年	0-10	9-10
运输设备	5年	0-5	19-20

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
其他设备	5年	0-5	19-20

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

16、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

17、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的

加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

18、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

19、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括修缮费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

22、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

23、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

（3）涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

24、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、17“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

25、收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

26、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。同时包

含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

28、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和

的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

29、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12“划分为持有待售资产”相关描述。

30、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起实施。2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

（2）会计估计变更

本公司2017年度未发生会计估计变更事项。

31、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估

计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（3）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（4）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（5）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

32、其他

无

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税租赁收入、资产处置收入按5%的税率计算增值税，按咨询服务收入、管理费收入、代建业务收入按6% 税率计算销项税，电费按17% 税率计算销项税。
企业所得税	25%
城市维护建设税	7%
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%
堤围防护费	0.72‰
房产税	12%或1.2%
土地增值税	按5.5%或5%核定

2、税收优惠及批文

本公司无所得税减征优惠，按25%计征。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指2017年1月1日，期末指2017年12月31日，本期指2017年1～12月，上期指2016年1～12月。

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	11,573.49	11,697.84
银行存款	613,159,195.90	351,501,576.37
其他货币资金	254,578.92	254,578.92
合计	**613,425,348.31**	**351,767,853.13**
其中：存放在境外的款项总额		

注：受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金		
信用证保证金		
履约保证金		
用于担保的定期存款或通知存款		
放在境外且资金汇回受到限制的款项		
工程保证金	23,335,601.97	25,722,772.01
合计	**23,335,601.97**	**25,722,772.01**

2、应收账款

（1）应收账款分类披露

类别	期末余额

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	50,650,000.00	15.47	506,500.00	1.00	50,143,500.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	276,817,329.14	84.53	124,644,938.75	45.03	152,172,390.39
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	**327,467,329.14**	**100.00**	**125,151,438.75**	**100.00**	**202,315,890.39**

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	53,900,000.00	20.18	539,000.00	0.43	53,361,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	213,229,803.33	79.82	124,613,691.95	99.57	88,616,111.38
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	**267,129,803.33**	**100.00**	**125,152,691.95**	**100.00**	**141,977,111.38**

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
中山市恒力信建材有限公司	23,000,000.00	230,000.00	1.00	会计政策
中山市易佳房地产开发有限公司	15,000,000.00	150,000.00	1.00	会计政策
中山昆宏投资发展有限公司	10,000,000.00	100,000.00	1.00	会计政策
蒋清平、刘晓新	400,000.00	4,000.00	1.00	会计政策
郑义、曾淑芬	250,000.00	2,500.00	1.00	会计政策
绝当物品(徐伟贞)	2,000,000.00	20,000.00	1.00	会计政策
合计	**50,650,000.00**	**506,500.00**	-	-

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	37,039,384.40	-	-
1至2年	-	-	-
2至3年	11,517.61	2,303.52	20.00
3至4年	-	-	-
4至5年	152,906.20	91,743.72	60.00
5年以上	124,550,891.51	124,550,891.51	100.00
合计	**161,754,699.72**	**124,644,938.75**	-

③组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1：应收关联方	-	-	-
2：应收政府单位	44,564,396.43	-	-
3：押金	-	-	-
4：其他	70,498,232.99	-	-
合计	**115,062,629.42**	-	-

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 122,972,248.51 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 37.55 %，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 122,972,248.51 元。

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
长安房地产有限公司	76,780,000.00	23.45	76,780,000.00
珠海茂源科技	31,670,000.00	9.67	31,670,000.00
中山火炬高技术产业开发区管理委员会	9,430,825.37	2.88	9,430,825.37
中国光大国际信托投资公司	3,411,552.00	1.04	3,411,552.00
中山市兴中海外资产经营有限公司	1,679,871.14	0.51	1,679,871.14
合计	**122,972,248.51**	**37.55**	**122,972,248.51**

3、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内（含1年）	-	-	-	-
1至2年	-	-	-	-
2至3年	-	-	-	-
3至4年	-	-	-	-
4至5年	-	-	-	-
5年以上	29,900.00	100.00	29,900.00	100.00
合计	**29,900.00**	**100.00**	**29,900.00**	**100.00**

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为29,900.00元，占预付账款期末余额合计数的比例为100.00%。

债权单位	债务人名称	账面余额	占预付账款合计的比例（%）	坏账准备
中山市土地开发物业管理有限公司	佛山市石湾东洋建材有限公司	29,900.00	100.00	-

4、应收利息

（1）应收利息分类

项目	期末余额	年初余额
定期存款	-	-
委托贷款	-	-
债券投资	-	-
其他	12,820,848.03	15,555.56
合计	**12,820,848.03**	**15,555.56**

5、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,416,143,157.58	99.99	624,503,019.75	99.98	1,791,640,137.83
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	141,700.00	0.01	141,700.00	0.02	-
合计	**2,416,284,857.58**	**100.00**	**624,644,719.75**	**100.00**	**1,791,640,137.83**

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,342,701,895.15	100.00	624,306,759.57	99.99	3,718,395,135.58
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	153,631.60	0.00	83,620.00	0.01	70,011.60
合计	**4,342,855,526.75**	**100.00**	**624,390,379.57**	**100.00**	**3,718,465,147.18**

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	2,014,600.82	-	-
1至2年	1,976,832.99	197,683.29	10.00
2至3年	685,967.94	137,193.59	20.00
3至4年	526,019.10	210,407.64	40.00
4至5年	375,819.34	225,491.61	60.00
5年以上	623,769,475.62	623,732,243.62	99.99
合计	**629,348,715.81**	**624,503,019.76**	-

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额

	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1：应收关联单位	1,733,139,792.21	-	-
2：备用金	-	-	-
3：职工往来	586,594.00	-	-
4：其他	53,068,055.56	-	-
合计	**1,786,794,441.77**	-	-

（2）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
中山市城市建设投资集团有限公司	往来款及利息	1,604,009,373.10	5年以上	66.38	-
中山市土地储备中心	应收土地款及往来款	515,996,790.57	5年以上	21.35	515,996,790.57
中山市城乡建设发展总公司	往来款	29,835,043.15	5年以上	1.23	29,835,043.15
城市设施收费站	往来款	22,750,324.88	5年以上	0.94	22,750,324.88
中山市财政局	代支办证费	22,101,850.18	5年以上	0.91	-
合计		**2,194,693,381.88**		**90.83**	**568,582,158.60**

6、存货

（1）存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	372,578,882.07		372,578,882.07
周转材料			
消耗性生物资产			
建造合同形成的已完工未结算资产	55,100,934.99		55,100,934.99
开发成本	1,717,937,377.80	-	1,717,937,377.80
合计	**2,145,617,194.86**		**2,145,617,194.86**

（续）

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	373,416,343.61		373,416,343.61

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料			
消耗性生物资产			
建造合同形成的已完工未结算资产	9,944,548.86		9,944,548.86
开发成本	339,986,506.63		339,986,506.63
合计	**723,347,399.10**		**723,347,399.10**

（2）建造合同形成的已完工未结算资产情况

项目	金额
累计已发生成本	55,100,934.99
累计已确认毛利	
减：预计损失	
已办理结算的金额	
建造合同形成的已完工未结算资产	55,100,934.99

7、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
理财产品	17,000,000.00	15,000,000.00
预缴增值税	7,748,505.38	
待抵扣进项税额	322,366.52	
待认证进项税额	2,540,419.69	
合计	**27,611,291.59**	**15,000,000.00**

8、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	61,613,100.00		61,613,100.00	8,813,100.00		8,813,100.00
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	61,613,100.00		61,613,100.00	8,813,100.00		8,813,100.00
其他						
合计	**61,613,100.00**		**61,613,100.00**	**8,813,100.00**		**8,813,100.00**

（2）期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额	减值准备	在被投	本

	年初	本期增加	本期减少	期末	年初	本期增加	本期减少	期末	资单位持股比例（%）	期现金红利
中山市名城环境服务有限公司	8,813,100.00			8,813,100.00					4.5	
广州南沙联合集装箱码头有限公司		52,800,000.00		52,800,000.00					16.00	
合计	**8,813,100.00**	**52,800,000.00**		**61,613,100.00**					—	

9、长期应收款

（1）长期应收款情况

项目	期末余额			年初余额			折现率区间
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	
其他（政府回购项目）	47,565,452.66		47,565,452.66	47,565,452.66		47,565,452.66	
合计	**47,565,452.66**		**47,565,452.66**	**47,565,452.66**		**47,565,452.66**	

10、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、联营企业						
中山市华尔街房地产置业有限公司	55,126,132.07	10,000,000.00	-	-	-	-
中山市建鑫住房租赁有限公司	-	40,000,000.00	-	8,473.69	-	-
合计	**55,126,132.07**	**50,000,000.00**	-	**8,473.69**	-	-

（续）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		

一、联营企业					
中山市华尔街房地产置业有限公司	-	-	-	65,126,132.07	-
中山市建鑫住房租赁有限公司	-	-	-	40,008,473.69	-
合计	-	-	-	**105,134,605.76**	-

11、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1、年初余额	2,334,271,430.26	27,529,624.92		2,361,801,055.18
2、本期增加金额	1,030,125,516.08			1,030,125,516.08
（1）外购	985,399,609.08			985,399,609.08
（2）其他转入	44,725,907.00			44,725,907.00
3、本期减少金额	79,816,527.50			79,816,527.50
（1）处置	79,816,527.50			79,816,527.50
（2）其他转出				
4、期末余额	3,284,580,418.84	27,529,624.92		3,312,110,043.76
二、累计折旧和累计摊销				
1、年初余额	161,045,811.45	171,039.96		161,216,851.41
2、本期增加金额	46,487,572.41	22,309.56		46,509,881.97
（1）计提或摊销	46,487,572.41	22,309.56		46,509,881.97
3、本期减少金额	3,760,664.76			3,760,664.76
（1）处置	3,760,664.76			3,760,664.76
（2）其他转出				
4、期末余额	203,772,719.10	193,349.52		203,966,068.62
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本期增加金额				
（1）计提				
3、本期减少金额				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值	3,080,807,699.74	27,336,275.40		3,108,143,975.14
2、年初账面价值	2,173,225,618.81	27,358,584.96		2,200,584,203.77

（3）未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

资产名称	账面价值	未办妥产权证书原因
弘义楼	154,501,301.46	资料不全
优雅翠园幼儿园	14,935,989.37	资料不全
太平路 283-287 号	631,751.66	查档 2003.1.22 已分割 283 号二楼、285、287 号建筑面积 238.5 ㎡(现场测量落实，计算分摊，公建剩下 283 号一层)无法确定分割位置(质检不通过)
湖滨路 2 号(旧太平路 428 号)	1,524,046.85	库中已办证基底小于本证的基底范围
湖滨路 4 号	378,318.74	库中已办证基底小于本证的基底范围
烟墩区草带坊 15 号至 17 号、20-20 号之 1	99,478.61	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
烟墩区草带坊 9 号至 13 号	138,834.63	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
维新街 40 号	23,706.62	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
维新街 42 号之一	16,166.25	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
烟墩区青云街 25 号	359,959.70	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
烟墩区青云街 29 号	248,891.56	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
烟墩区青云街 31 号至 35 号	2,164,892.61	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
孙文中路 120 号	101,826.82	实物与现状不一致
太平路 135 号	158,525.06	重界
太平路 403-415 号 402 房	14,532.24	分摊面积难以计算，不能确权办理过户。
紫里 44 号	106,249.14	重界
烟墩区永宁坊 45 号 201-202 房	124,834.79	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
烟墩区永宁坊 45 号 301-302 房	100,878.81	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
烟墩区永宁坊 45 号 401-402 房	197,091.72	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
刘屋巷 13 号.16 号	38,238.58	房管说已分割一部份，变更地址为刘屋巷 15 号，已有地址证明，但到国土办证时没有分割或发还记录，房管办无可查资料
仁厚里 49 号之一至之十三	223,772.39	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
介木厂 29-31 号 102	11,875.62	重界
太平路 240 号	42,434.50	现状与旧产权证不符，现场为太平路 240 号 3 楼，需公安局核查门牌
雍景园幼儿园	3,460,922.70	开发商至今仍未办理任何办证手续。
中港英文学校内空地	1,541,841.80	从城区公房所接收，无产权证，没有办证材料。
天明花园幼儿园	2,958,470.24	从城区公房所接收，无产权证，没有办证材料。
竹苑新村天竹街 16 号 601	80,371.20	无权证且没有任何办证资料移交本公司

资产名称	账面价值	未办妥产权证书原因
竹苑新村天竹街16号701	80,371.20	无权证且没有任何办证资料移交本公司
中山市西区富华道西苑新村第五幢	1,160,765.84	资料不全
中山市石岐区河泊大街二巷9号地下车房	30,319.16	资料不全
中山市东区松苑街13号地下	277,652.48	资料不全
中山市石岐区延龄路一巷7号301房车房	2,030.24	资料不全
中山市东区起湾道	1,737,882.56	资料不全
中山市南区西环一路40-62号	5,883,352.16	资料不全
中山市石岐区河泊大街三巷1号	2,069,221.88	资料不全
中山市起湾道东区金来街8号首层6、7、8、9卡	545,517.32	资料不全
港口镇西街管理区(13357.53平方)	1,923,200.00	资料不全
西区彩虹规划区(21764.1平方)	12,222,400.00	资料不全
中山市山风街74号	517,288.84	资料不全
中山市中区河泊大街壹巷8号202房	103,103.88	资料不全
中山市中区孙文东路53号103房	40,196.12	资料不全
中山市石岐区延龄路一巷7号301房	39,262.32	资料不全
中山市石岐区悦来正街19-25号后幢104房	17,670.84	资料不全
中山市石岐区上佳里12号后幢201房	20,845.04	资料不全
中山市石岐区山背街陈屋巷11号104房	8,648.60	资料不全
中山市石岐区和平正街54号202房	18,418.36	资料不全
起湾道54号#-1三层	190,098.16	资料不全
中山市石岐区中山二路57号	11,299,507.36	资料不全
东区花园新村1-6幢32卡	191,486.03	资料不全
青云街98号二卡	21,508.00	资料不全
三级石天桥一卡	212,299.52	资料不全
三级石天桥西南边三卡	190,791.52	资料不全
石岐孙文中路137号店铺第一卡	129,044.55	资料不全
孙文中路198号	496,752.72	资料不全

资产名称	账面价值	未办妥产权证书原因
东裕路 3 号第三幢地下第 1 卡	341,344.07	资料不全
孙文中路 133-135 号	226,175.54	资料不全
孙文中路梓桐巷 3 号	512,291.43	资料不全
中山市见龙里一号 502 房	46,815.13	资料不全
见龙里 1 号杂物房	4,993.33	资料不全
民生路 28 号 302	21,847.33	资料不全
民生路 28 号 303	21,847.33	资料不全
涵秀里 11 号 202	23,719.18	资料不全
孙文中路东升里 3 号	95,502.04	资料不全
民族东路仁和里 5 号	152,304.91	资料不全
河泰街胡园横巷 20 号 102 房	45,566.51	资料不全
孙文中路 146 号	71,158.55	资料不全
合 计	225,178,403.72	

12、固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值						
1、年初余额	305,545,240.37	248,509.00	567,800.00	234,210.00	2,976,182.86	309,571,942.23
2、本期增加金额				1,908.00	1,736,006.53	1,737,914.53
（1）购置				1,908.00	315,055.13	316,963.13
（2）企业合并增加					1,420,951.40	1,420,951.40
3、本期减少金额						-
4、期末余额	305,545,240.37	248,509.00	567,800.00	236,118.00	4,712,189.39	311,309,856.76
二、累计折旧						-
1、年初余额	37,157,465.82	236,083.55	539,410.00	207,619.30	1,966,411.67	40,106,990.34
2、本期增加金额	6,854,115.29				1,602,839.56	8,456,954.85
（1）计提	6,854,115.29				189,216.00	7,043,331.29
（2）企业合并增加					1,413,623.56	1,413,623.56
3、本期减少金额						-
（1）处置或报废						-
4、期末余额	44,011,581.11	236,083.55	539,410.00	207,619.30	3,569,251.23	48,563,945.19

三、减值准备						-
1、年初余额						-
2、本期增加金额						-
3、本期减少金额						-
4、期末余额						-
四、账面价值						-
1、期末账面价值	261,533,659.26	12,425.45	28,390.00	28,498.70	1,142,938.16	262,745,911.57
2、年初账面价值	268,387,774.55	12,425.45	28,390.00	26,590.70	1,009,771.19	269,464,951.89

13、在建工程

（1）在建工程情况

项　目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
139文化街区一期工程	860,354.42		860,354.42	860,354.42		860,354.42
帝璟东方E20幢1402房				1,467,601.00		1,467,601.00
翡翠花园翠鸣街1号D座202房及车库				1,390,512.85		1,390,512.85
民生大厦13层				960,724.24		960,724.24
太平路163-165号				382,763.04		382,763.04
太平路325-331号				877,554.77		877,554.77
西区富华道西苑新村第5幢				833,727.16		833,727.16
颐老院地块开发项目	359,000.00		359,000.00	359,000.00		359,000.00
预制构件公房改造工程(公司2010年9月开始支付)-民生路108-114号				719,859.69		719,859.69
中山市电子政务云服务平台	-		-	8,036,534.94		8,036,534.94
中山市健康大厦	13,430,832.46		13,430,832.46	13,430,832.46		13,430,832.46
其他	3,318,451.22		3,318,451.22	2,454,619.17		2,454,619.17
岐江新城规划设计费	5,795,200.00		5,795,200.00			
办公用房装修款	524,520.00		524,520.00			
合　计	24,288,358.10	0.00	24,288,358.10	31,774,083.74	0.00	31,774,083.74

（2）重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本期增加额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额

项目名称	预算数	年初余额	本期增加额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
中山市电子政务云服务平台	9,633,193.10	8,036,534.94			8,036,534.94	-
中山市健康大厦	219,606,100.00	13,430,832.46				13,430,832.46
合　计	229,239,293.10	21,467,367.40	-	-	8,036,534.94	13,430,832.46

（续）

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度（%）	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
中山市电子政务云服务平台	83.43	100	652,215.81	442,384.59	5	一般借款
中山市健康大厦	6.12	0				一般借款
合　计			652,215.81	442,384.59		

14、无形资产

（1）无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	软件	合计
一、账面原值				
1、年初余额				
2、本期增加金额			1,368,920.00	1,368,920.00
（1）购置			1,368,920.00	1,368,920.00
3、本期减少金额				
（1）处置				
4、期末余额			1,368,920.00	1,368,920.00
二、累计摊销				
1、年初余额				
2、本期增加金额			83,636.66	83,636.66
（1）计提			83,636.66	83,636.66
3、本期减少金额				
4、期末余额			83,636.66	83,636.66
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本期增加金额				
3、本期减少金额				

项目	土地使用权	专利权	软件	合计
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值			1,285,283.34	1,285,283.34
2、年初账面价值				

注：本期末通过公司内部研究开发形成的无形资产占无形资产余额的比例为0%。

15、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末数
博览中心装修工程	15,463,383.26	-	1,734,211.20		13,729,172.06
其他装修	119,374.63	135,888.62	133,577.97		121,685.28
合计	15,582,757.89	-	1,867,789.17		13,850,857.34

16、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	749,797,580.13	187,449,165.03	749,494,091.41	187,373,264.78
合计	749,797,580.13	187,449,165.03	749,494,091.41	187,373,264.78

（2）未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
企业改制资产评估增值	111,525,569.83	27,881,392.46	114,990,367.28	28,747,591.82
合计	111,525,569.83	27,881,392.46	114,990,367.28	28,747,591.82

17、短期借款

（1）短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	350,000,000.00	100,000,000.00
保证借款	550,000,000.00	-
信用借款		
合计	900,000,000.00	100,000,000.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注[十一、担保及其他事项]。

18、应付账款

（1）应付账款列示

账　龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	6,161,935.31	18,348,644.02
1-2 年（含 2 年）	1,448,308.34	23,092.20
2-3 年（含 3 年）	6,140.24	2,999.88
3-4 年（含 4 年）	-	-
4-5 年（含 5 年）	-	-
5 年以上	289,108,803.72	365,586,328.68
	296,725,187.61	383,961,064.78

19、预收款项

（1）预收款项列示

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	2,150,935.86	2,941,813.91
1 至 2 年	182,118,387.88	182,426,486.88
2 至 3 年	-	-
3 年 4 年	-	-
4 至 5 年	-	-
5 年以上	167,474,593.89	173,614,899.49
合计	351,743,917.63	358,983,200.28

20、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,356,927.62	34,990,859.21	32,417,287.86	6,930,498.97
二、离职后福利-设定提存计划	284,137.79	1,129,460.41	1,129,460.41	284,137.79
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
五、其他	-	49,224.90	49,224.90	-
合计	4,641,065.41	36,169,544.52	33,595,973.17	7,214,636.76

（2）短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	3,961,922.39	26,476,444.44	23,902,911.16	6,535,455.67
2、职工福利费	61,135.10	5,167,721.30	5,193,847.50	35,008.90
3、社会保险费	-137.79	769,274.54	769,274.54	-137.79
其中：医疗保险费	-	551,289.95	551,289.95	-
工伤保险费	-	24,390.04	24,390.04	-
生育保险费	-137.79	65,014.32	65,014.32	-137.79
其他	-	128,580.23	128,580.23	-
4、住房公积金	-11.03	2,110,120.77	2,110,109.74	-

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
5、工会经费和职工教育经费	334,018.95	467,298.16	441,144.92	360,172.19
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	-	22,530.80	22,530.80	-
合计	4,356,927.62	34,990,859.21	32,417,287.86	6,930,498.97

（3）设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	-	1,065,360.96	1,065,360.96	-
2、失业保险费	137.79	64,099.45	64,099.45	137.79
3、企业年金缴费	284,000.00	-	-	284,000.00
合计	284,137.79	1,129,460.41	1,129,460.41	284,137.79

21、应交税费

项目	期末余额	年初余额
增值税	46,961,969.03	33,567,932.67
消费税	-	-
资源税	-	-
企业所得税	111,780,859.98	112,005,002.28
城市维护建设税	3,276,377.73	7,968,951.17
房产税	4,289,101.95	7,167,685.82
土地使用税	10,140,854.22	9,598,198.46
个人所得税	27,010.04	26,341.42
教育费附加	1,657,525.22	5,439,202.41
印花税	11,041.40	11,041.40
堤围费	1,899.53	1,899.53
营业税	158,568.99	158,568.99
其他税费	63,255,569.78	62,717,209.31
合　计	241,560,777.87	238,662,033.46

22、应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	-	-
企业债券利息	28,553,111.11	33,384,315.62
短期借款应付利息	2,025,700.92	1,412,282.85
划分为金融负债的优先股\永续债利息	-	-
其他	4,200,000.00	9,533,333.34
合计	34,778,812.03	44,329,931.81

23、应付股利

项目	期末余额	年初余额

项目	期末余额	年初余额
普通股股利	18,755,805.05	16,413,791.54
划分为权益工具的优先股\永续债股利	-	-
合计	18,755,805.05	16,413,791.54

24、其他应付款

（1）按账龄列示其他应付款

账　龄	期末余额	年初余额
1 年内（含 1 年）	287,908,862.09	11,626,362.62
1-2 年（含 2 年）	195,300,531.61	91,501,069.36
2-3 年（含 3 年）	22,508,929.70	188,685,881.02
3-4 年（含 4 年）	-	96,640.00
4-5 年（含 5 年）	96,640.00	-
5 年以上	534,750,868.15	534,750,868.15
合计	1,040,565,831.55	826,660,821.15

25、其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
待转销项税额	3,378,783.09	
合计	3,378,783.09	

26、长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	155,669,872.00	-
抵押借款	350,000,000.00	219,261,640.00
信用借款	450,000,000.00	-
合计	955,669,872.00	219,261,640.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注[十一、担保及其他事项]。

27、应付债券

（1）应付债券

项目	期末余额	年初余额
公开发行公司债券	600,000,000.00	600,000,000.00
非公开发行公司债券	-	1,000,000,000.00
企业债券利息调整	-3,459,295.28	-7,395,062.51
中期票据	550,000,000.00	550,000,000.00
合计	1,146,540,704.72	2,142,604,937.49

（2）应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额

15香建01	100	2015/11/5	3年	1,000,000,000.00	997,163,653.87
16香城建	100	2016/6/7	5年	600,000,000.00	595,984,563.70
16中山城建MTN001	100	2016/3/15	3年	550,000,000.00	549,456,719.92
合计				2,150,000,000.00	2,142,604,937.49

（续）

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15香建01		53,166,666.67	-2,836,346.13	1,000,000,000.00	-
16香城建		23,040,000.00	-856,279.45	-	596,840,843.15
16中山城建MTN001		18,920,000.00	-243,141.65	-	549,699,861.57
合计		95,126,666.67	-3,935,767.23	1,000,000,000.00	1,146,540,704.72

28、专项应付款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
中央补助公共租赁住房专项资金	800,000.00	-	-	800,000.00	
合计	800,000.00	-	-	800,000.00	

29、实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
中山市人民政府国有资产监督管理委员会	2,170,050,906.82	100.00	40,398,410.40	10,671,910.40	2,199,777,406.82	100.00
合　计	2,170,050,906.82	100.00	40,398,410.40	10,671,910.40	2,199,777,406.82	100.00

30、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	459,670.54	-	-	459,670.54
其他资本公积	888,008,166.03	63,906,671.36	59,213,805.62	892,701,031.77
合计	888,467,836.57	63,906,671.36	59,213,805.62	893,160,702.31

注：资本公积增加是：1、根据21份公共配套设施产权移交认定书，本公司从中山市雅景房地产开发有限公司、中山市广浩房地产有限公司、中山市大信新家园房地产开发有限公司、中山广城房地产开发有限公司、中山市沙岗墟开发有限公司、中山博达房地产开发有限公司、中山市金澳房地产开发有限公司、中山市中洲房地产有限公司、恒大地产集团（中山）有限公司、中山市盛信房地产开发有限公司、、中山市佰盛房地产开发有限公司、中山市科誉房地产发展有限公司、中山市天基房地产开发有限公司接收30宗物业（公共配套设施），价值44,725,907.00元；

2、中山市板芙镇城市建设投资有限公司少数股东增资导致母公司股权稀释，增资后归属于母公司的净资产账面价值与增资前的差额19,180,764.36元；

资本公积减少事项有：1、根据中山市人民政府办公室2017年1月6日【2017】3号市长办公会议纪要及远洋城兴文路88号综合楼移交使用协议，本公司东区兴文路88号远洋城A17区移交给中山市东区办事处，该物业账面价值11,867,867.36元；

2、根据中山市人民政府办公室2017年1月6日【2017】3号市长办公会议纪要及凯茵新城03区综合楼移交使用协议，本公司火炬开发区凯茵新城03区综合楼移交给中山火炬高技术产业开发区管理委员会，该物业账面价值40,268,966.96元；

3、根据中山市教育和体育局2017年6月15日中山市政府产权小区配套幼儿园承办管理工作联席会议纪要，本公司将朗晴假日园公厕及南安路18号幼儿园办证至财政名下，该物业账面价值7,076,971.30元。

31、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	33,818,464.07	42,778.03		33,861,242.10
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	33,818,464.07	42,778.03		33,861,242.10

32、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	86,562,588.36	26,284,764.84
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	3,142,424.89	
调整后年初未分配利润	89,705,013.25	26,284,764.84
加：本期归属于母公司股东的净利润	28,717,884.13	61,097,476.22
减：提取法定盈余公积	42,778.03	457,286.47
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他减少		362,366.23
期末未分配利润	118,380,119.35	86,562,588.36

注： 本公司调整年初未分配利润 3,142,424.89 元，调整前 86,562,588.36 元，调整后89,705,013.25元，系由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润3,142,424.89元。

33、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	167,124,211.88	88,743,250.54	181,301,532.15	100,161,162.05
其他业务	5,853,732.39	-	61,657.14	-
合计	172,977,944.27	88,743,250.54	181,363,189.29	100,161,162.05

34、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	200,074.51	429,464.17
保险费	13,698.11	18,329.20
差旅费	129,845.11	55,724.90
低值易耗品摊销	10,849.00	
福利费	796.60	1,575.60
广告宣传费	2,240.00	
会议费	117,566.04	8,000.00
聘请中介机构费	188,010.32	406,480.00
汽车使用费	3,600.00	1,500.00
社保基金	18,614.82	14,473.40
水电费	9,768.10	5,310.97
诉讼费	158,334.60	41,774.00
通讯网络费	11,062.99	1,217.84
土地使用税		5,577,105.62
修理费	82,310.36	90,075.70
业务招待费	71,363.77	199,733.82
折旧费	807,678.76	902,143.57
职工薪酬	20,755,013.50	19,728,406.90
住房公积金	10,080.00	10,080.00
租赁费及咨询费	218,576.96	197,484.00
物业管理费及绿化费	36,563.80	5,387.12
其他	6,107,937.53	5,102,374.17
合计	**28,953,984.88**	**32,796,640.98**

35、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	49,523,223.03	37,348,343.61
减：利息收入	40,133,567.59	28,496,631.42
加：手续费支出	8,162.00	10,900.64
加：其他支出	4,524,271.90	472,967.68
合计	**13,922,089.34**	**9,335,580.51**

36、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	283,086.98	1,215,564.94
合计	**283,086.98**	**1,215,564.94**

37、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	8,473.69	7,053,836.87
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	23,111,200.48	38,410,496.87
合计	**23,119,674.17**	**45,464,333.74**

38、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
地上附作物补偿款	155,750.00		155,750.00
违约金收入	206.00	295,396.44	206.00
其他	4,716,776.95	85,253,127.88	4,716,776.95
合计	**4,872,732.95**	**85,548,524.32**	**4,872,732.95**

39、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	180,000.00	694,056.80	180,000.00
行政处罚金	1,161,441.26	-	1,161,441.26
赔偿金	122,010.50	-	122,010.50
违约金收入税金及附加	2,148.50	21,115.54	2,148.50
慰问金	30,000.00	-	30,000.00
滞纳金	16,273.58	74,559.07	16,273.58
其他	124,324.95	14,830,753.37	124,324.95
合计	**1,636,198.79**	**15,620,484.78**	**1,636,198.79**

40、所得税费用

（1）所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	8,247,510.41	23,276,194.58
递延所得税费用	-942,071.54	-1,185,462.91
合计	**7,305,438.87**	**22,090,731.67**

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额

利润总额	40,274,855.20
按法定/适用税率计算的所得税费用	10,068,713.80
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-5,090,638.99
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,217,446.27
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,128.19
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	115,045.98
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
其他	
所得税费用	7,305,438.87

41、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	34,896,594.19	112,125,356.67
加：资产减值准备	283,086.98	1,215,564.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	53,386,162.18	41,982,130.01
无形资产摊销	83,636.66	-
长期待摊费用摊销	1,832,378.11	2,299,502.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-	-
财务费用（收益以“—”号填列）	12,237,487.53	37,348,343.61
投资损失（收益以“—”号填列）	-23,119,674.17	-38,410,496.87
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-75,900.25	-332,920.53
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-866,199.36	-24,142,663.05
存货的减少（增加以“—”号填列）	-217,589,628.45	55,753,576.45
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	823,589,498.00	7,644,662.90
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	236,370,632.69	213,936,116.52
其他		
经营活动产生的现金流量净额	921,028,074.11	409,419,173.26
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

补充资料	本期金额	上期金额
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	590,344,325.26	326,045,081.12
减：现金的期初余额	326,045,081.12	206,026,859.59
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	264,299,244.14	120,018,221.53

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

项　目	金　额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：中山产权交易中心有限公司	18,135,553.42
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	18,135,553.42

（4）现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	590,344,325.26	326,045,081.12
其中：库存现金	11,573.49	11,697.84
可随时用于支付的银行存款	590,332,751.77	326,033,383.28
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	590,344,325.26	326,045,081.12
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

42、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	23,081,023.05	工程工资保障金专户、拆迁保证金
投资性房地产	54,305,158.90	本公司与交通银行股份有限公司2015年10月签订抵押合同，将自有物业中环广场2座202/301/401/501/901号予以抵押。
合计	77,386,181.95	

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
中山产权交易中心有限公司	2017.11	15,095,134.74	100.00	购买	2017.12.1	产权股权转让合同	2,670,486.22	1,157,802.37

（2）合并成本及商誉

项　目	中山产权交易中心有限公司
合并成本	15,095,134.74
一现金	15,095,134.74
合并成本合计	15,095,134.74
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	17,022,312.60
合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	1,927,177.86

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	中山产权交易中心有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	122,070,328.55	122,070,328.55
应收款项	13,175,045.15	13,175,045.15
存货		
固定资产	350.32	350.32
无形资产		
.....		
负债：		
借款		
应付款项	113,647,656.57	113,647,656.57
递延所得税负债		
净资产	17,022,312.6	17,022,312.6
减：少数股东权益		
取得的净资产	17,022,312.6	17,022,312.6

2、其他原因的合并范围变动

中山岐江新城建设开发有限公司，系于2017年3月13日经中山市工商行政管理局批准，由中山城市建设集团有限公司出资设立，注册资本为80,000.00万元。

截至2017年12月31日，公司注册资本为10,000.00万元。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	企业类型	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
中山市建和物业拓展有限公司	境内非金融子企业	中山市	中山市	房地产开发及经营、物业管理等	100.00	100.00	投资设立
中山市土地开发物业管理有限公司	境内非金融子企业	中山市	中山市	房产销售、土地开发	100.00	100.00	投资设立
中山市翠亨地产开发有限公司	境内非金融子企业	中山市	中山市	房地产开发，销售	100.00	100.00	投资设立
中山市城区地产有限公司	境内非金融子企业	中山市	中山市	房地产开发，销售	100.00	100.00	投资设立
中山市建恒物业拓展有限公司	境内非金融子企业	中山市	中山市	物业管理、投资物业租赁业	100.00	100.00	投资设立
中山市建安物业拓展有限公司	境内非金融子企业	中山市	中山市	投资物业租赁业；物业管理等	100.00	100.00	投资设立
中山中汇典当有限公司	境内非金融子企业	中山市	中山市	典当、鉴定评估及咨询服务等	40.00	40.00	投资设立
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	境内非金融子企业	中山市	中山市	投资与资产管理	59.20	59.20	投资设立
中山市桃苑联合开发有限公司	境内非金融子企业	中山市	中山市	房地产开发经营	47.68	68.18	投资设立
中山岐江新城建设开发有限公司	境内非金融子企业	中山市	中山市	房地产开发经营	100.00	100.00	投资设立
中山产权交易中心有限公司	境内非金融子企业	中山市	中山市	产权交易鉴证服务	100.00	100.00	投资设立
中山市金马房产公司	境内非金融子企业	中山市	中山市	经营房产开发；自有物业租赁等	100.00	100.00	投资设立

注：1、本公司与中山市岐江集团有限公司及黄振兴签订《经营管理协议书》，于2015年6月1日至2016年12月31日对中山中汇典当有限公司进行归边管理，中山市岐江集团有限公司不参与董事会的决策，个人股东黄振兴同意由本公司归边管理，不参与董事会决策；2016年12月27日签订补充协议，延续原经营管理协议期限至2017年12月31日。

2、2017年2月中山市国资委以持有的中山市桃苑联合开发有限公司（以下简称“桃苑公司”）47.68454%股权注入本公司，100.00%持股的子公司中山市土地开发物业管理有限公司持有桃苑公司20.4925%股权，因此本公司对桃苑公司享有68.18%表决权。

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	40.8	-498,597.58	0.00	253,339,046.82

（3）重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	1,588,521,849.79	109,781.27	1,588,631,631.06	314,663,451.28	605,669,872.00	920,333,323.28

（续）

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	1,234,003,327.50	100,462.16	1,234,103,789.66	595,297,347.94	119,261,640.00	714,558,987.94

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中山市板芙镇城市建设投资有限公司		-1,246,493.94	-1,246,493.94	-181,174,290.97		-382,811.64	-382,811.64	-242,656,988.95

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

（1）在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

2017年7月31日中山市板芙城镇房地产开发公司增资1.5亿中山市板芙镇城市建设投资有限公司（以下简称板芙城投），增资前板芙城投净资产账面价值519,357,920.33元，增资后板芙城投净资产账面价值669,357,920.33元，母公司中山城市建设集团有限公司持股比例由72.60%降到59.20%。

（2）交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	中山城市建设集团有限公司
购买成本/处置对价	

—现金	
—非现金资产的公允价值	
……	
购买成本/处置对价合计	150,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	130,819,235.64
差额	19,180,764.36
其中：调整资本公积	19,180,764.36
调整盈余公积	
调整未分配利润	

3、在合营企业或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
中山市华尔街房地产置业有限公司	中山市	中山市东区兴政路 1 号中环广场 2 座 702 室	房地产开发经营、物业管理、投资房地产行业等	20.00		权益法
中山市建鑫住房租赁有限公司	中山市	中山市东区起湾南道 3 号竹苑广场之二 7 层 17、19 卡	房屋租赁服务,物业管理,房地产开发经营,家政服务,商业用房、商品房销售。	20.00		权益法

（3）重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额		年初余额/上期发生额	
	中山市华尔街房地产置业有限公司	中山市建鑫住房租赁有限公司	中山市华尔街房地产置业有限公司	中山市建鑫住房租赁有限公司
流动资产	265,495,731.98	200,160,231.66	225,251,389.04	-
非流动资产	1,744,712.92	65,328.56	1,423,531.04	-
资产合计	267,240,444.90	200,225,560.22	226,674,920.08	-
流动负债	247,300,799.08	183,191.75	206,735,274.26	-
非流动负债	0	0	0	-
负债合计	247,300,799.08	183,191.75	206,735,274.26	-
少数股东权益	3,987,929.16	40,008,473.69	3,987,929.16	
归属于母公司股东权益	15,951,716.66	160,033,894.78	15,951,716.66	

项目	期末余额/本期发生额		年初余额/上期发生额	
	中山市华尔街房地产置业有限公司	中山市建鑫住房租赁有限公司	中山市华尔街房地产置业有限公司	中山市建鑫住房租赁有限公司
按持股比例计算的净资产份额	3,987,929.16	40,008,473.69	3,987,929.16	
调整事项	61,124,498.00		51,124,498.00	
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				
对联营企业权益投资的账面价值	65,126,132.07	40,008,473.69	55,126,132.07	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润		42,368.47		-
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额				
本期收到的来自联营企业的股利				

对中山市华尔街房地产置业有限公司（以下简称华尔街公司）的调整事项6112.4498万元依据：

1、华尔街公司股东会决议，公司注册资本由人民币2000万元变更为人民币5亿元，增加部分分别由股东中山市达朗房地产开发有限公司（以货币出资17950.2006万元，于2016年12月31日前缴足；以土地使用权作价出资20449.7994万元，于2014年12月1日前缴足）、中山城市建设集团有限公司（以货币出资4487.5500万元，于2016年12月31日前缴足，以土地使用权作价出资5112.4498万元，于2014年12月1日前缴足）缴足。2014年7月1日，本公司与中山市城市建设投资集团有限公司签订债权转让协议，将中山市城市建设投资集团有限公司对华尔街公司债权累计5112.4498万元从本公司的借款本金中抵减。本公司将该5112.4498万元增加作为对华尔街公司的投资，但华尔街公司尚未对相关事项做账务处理。

2、2017年12月本公司对华尔街公司支付1000.00万元投资款，华尔街公司尚未对相关事项做账务处理。

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
中山市人民政府国有资产监督管理委员会	中国．中山市		2,199,777,406.82	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方是中山市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营安排或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中山市地产公司	同一管理人
中山市安泰发展总公司	同一管理人
中山市泰安房地产有限公司	同一管理人
中山市城乡建设公司	同一管理人

5、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
中山市城市建设投资集团有限公司	1,604,009,373.10		1,604,009,373.10	
合计	1,604,009,373.10		1,604,009,373.10	

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至2017年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至2017年12月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十一、担保及其他事项

1、截至2017年12月31日，本公司为其他单位提供担保情况

（1）贷款担保

金额单位：人民币万元

担保单位	被担保单位	担保方式	担保金额	是否逾期	备注 已计入预计负债
一、集团内					

担保单位	被担保单位	担保方式	担保金额	是否逾期	备注 已计入预计负债
中山城市建设集团有限公司	中山市城市建设投资集团有限公司	连带责任	20,000.00	否	
中山城市建设集团有限公司	中山市城市建设投资集团有限公司	连带责任	15,000.00	否	
中山城市建设集团有限公司	中山市城市建设投资集团有限公司	连带责任	70,000.00	否	
合 计			105,000.00		

① 本公司2017年6月21日与交通银行股份有限公司中山分行签订保证合同（合同编号：中交银保字第31711029号），为中山市城市建设投资集团有限公司向交通银行股份有限公司中山分行借款提供最高不得超过1.50亿元的保证。保证期间为2017年6月21日至2020年6月21日。

② 本公司2016年01月29日与交通银行股份有限公司中山分行签订保证合同（合同编号：中交银保字第31611005号），为中山市城市建设投资集团有限公司向交通银行股份有限公司中山分行借款提供最高不得超过2.00亿元的保证。保证期间为2016年01月29日至2019年1月29日。

③ 本公司2017年与交银国际信托有限公司签订保证合同（合同编号：2017X05DK183-7），为中山市城市建设投资集团有限公司向交银国际信托有限公司的借款提供7.00亿元的保证。

2、截至2017年12月31日，本公司其他重大或有事项

（1）本公司2015年10月27日以自有投资性房地产10宗合计土地面积7,109.85平方米，作为抵押物向交通银行中山南新支行借款8,000万元(截至2017年12月31日借款余额为0.00万元)，抵押期限从2015年10月13日至2018年8月11日。抵押投资性房地产评估价值为9,600万元。

（2）本公司以中山市公共交通运输集团有限公司名下中山市黄圃镇新沙村物业和子公司中山翠亨地产开发有限公司名下7块土地作为抵押物，土地证号分别是：中府国用(2014)第2500003号、中府国用(2014)第2500010号、中府国用(2014)第2500011号、中府国用(2014)第2500004号、中府国用(2013)第2501111号、中府国用(2014)第2500017号、中府国用(2014)第2500014号，土地面积合计178,647.60平方米。翠亨公司与珠海华润银行股份有限公司签订的抵押担保合同（华银（2017）中山抵字（小榄）第001号），为本公司与珠海华润银行股份有限公司3.00亿元借款（华银（2017）中山流贷字（小榄）第009号）做抵押担保，抵押期限为2017年10月23日至2018年10月23日，截至2017年12月31日，本公司向珠海华润银行中山分行借款2.5亿元。

（3）本公司2017年12月27日以(粤（2016）中山市不动产权第0186499号)自有投资性房地产1宗（其中：土地面积3,281.20平方米，房产建筑面积6,855.64平方米，该投资性房地产评估价值为8,736.08万元）作为抵押物，以及子公司中山市土地开发物业管理有限公司的1宗自有房产(粤（2016）中山市不动产权第0111930号)（其中：土地面积为8,791.87平方米，房产建筑面积12,515.53平方米，该房产评估价为37,54.66万元）作为抵押物向渤海国际信托股份有限公司借款35,000.00万元，抵押期限从2017年12月28日至2027年12月28日。抵押物评估价合计为

12,490.74万元。

（4）本公司2017年9月1日以子公司中山市土地开发物业管理有限公司自有1宗土地面积为3,861.30平方米的土地（中府国用（2002）字第214634号）和1宗建筑面积为35,337.35平方米的房产（粤房地证字第C6704102号）（土地和房产评估价合计为34,210.09万元）作为抵押物，与中国建设银行股份有限公司签订2017年抵字第60号最高额抵押合同(担保责任最高额度为3.42亿元)，及建中山公字2017第32号的授信合同（合同约定的授信额度为5.50亿元人民币），授信额度的有效使用期间为2017年9月1至2027年12月31日。本公司于2017年12月13日向中国建设银行股份有限公司借款1.00亿元，抵押期限从2017年9月1至2027年12月31日。

十二、其他重要事项

1、前期差错更正

（1）追溯重述法

会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
1.补确认应收新地桃苑以前年度土地补偿金，调增34,468,418.99元；2.调整其他应收款，调增53,361,000.00元。	应收账款	87,829,418.99
1.调整按账龄分析少计提的其他应收账款坏账准备，39,225,888.29元；2.调整其他应收款到应收账款，调减53,361,000.00元。	其他应收款	-92,586,888.29
1.2016年12月收到被征收的32处房产款项，应结转收入并结转相应成本调减22,316,143.50元；2.调整2011年6月转2#记账凭证(根据2017年8月13#凭证调整)，调减1,866,623.54.00元。	存货	-24,182,767.04
企业房屋建筑物折旧年限统一按照30年折旧，与实际部分房屋建筑物的证载使用年限不符，调减折旧22,423,682.43元。	固定资产	22,423,682.43
补充计提2016年以前递延所得税资产9,806,242.07元。	递延所得税资产	9,806,242.07
2016年12月收到被征收的32处房产款项，应结转收入并结转相应成本。	预收款项	-33,022,438.61
1.计提2016年度企业所得税汇算清缴调整，调增86,569.96元；2.2016年度应冲减以前年度预提费用693,610.69元，实际冲减505,442.09元，少冲减以前年度预提费用188,168.60元，调增47,042.15元；3.补充计提2016年以前递延所得税负债（评估增值导致），调增866,199.36元；4.补充计提2016年所得税，调增1,428,827.09元。	应交税费	6,470,902.20
1.回调，调增3,000.00元；2.调整2011年6月转2#记账凭证（根据2017年8月13#凭证调整），调减1,866,623.54元；3.计提2016年10-12月网络服务费（城建代支），调增3,000.00元；4.2016年度应冲减以前年度预提费用693,610.69元，实际冲减505,442.09元，少冲减以前年度预提费用188,168.60元，调减188,168.60元。	其他应付款	-2,048,792.14
补充计提2016年以前递延所得税负债（评估增值导致）。	递延所得税负债	28,747,591.82
2016年12月收到被征收的32处房产款项，应结转收入并结转相应成本。	营业总收入	33,022,438.61
1.2016年12月收到被征收的32处房产款项，应结转收入并结转相应成本，22,316,143.50元；2.企业房屋建筑物折旧年限统一按照30年折旧，与实际部分房屋建筑物的证载使用年限不符，调减3,969,926.63元。	营业成本	18,346,216.87
补确认土地公司投资收益7,053,836.87元	投资收益	7,053,836.87

会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
1. 回调，调增3,000.00元；2. 计提2016年1012月网络服务费（城建代支），调增3,000.00元；3. 2016年度应冲减以前年度预提费用693,610.69元，实际冲减505,442.09元，少冲减以前年度预提费用188,168.60元，调减188,168.60元。	管理费用	-182,168.60
1. 计提2016年度企业所得税汇算清缴调整，调增86,569.96元；2. 补充计提2016年所得税1,428,827.09元；3. 2016年度应冲减以前年度预提费用693,610.69元，实际冲减505,442.09元，少冲减以前年度预提费用188,168.60元，调增47,042.15元。	所得税费用	1,562,439.20

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	47,793,481.71	100.00	2,877.72	0.01	47,790,603.99
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	47,793,481.71	100.00	2,877.72	0.01	47,790,603.99

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	1,054,019.95	100.00	2,020.76	0.19	1,051,999.19
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	1,054,019.95	100.00	2,020.76	0.19	1,051,999.19

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额

	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	13,000,033.96		
1至2年			
2至3年	11,517.61	2,303.52	
3至4年			
4至5年	957.00	574.20	
5年以上			
合计	13,012,508.57	2,877.72	

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1：应收关联方			
2：应收政府单位	34,780,973.14		
3：押金			
合计	34,780,973.14		

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
中山市财政局	34,780,973.14	72.78%	
应收未收租金	6,061,397.00	12.68%	
建恒租金	5,250,091.30	10.99%	
中山市亚联展览有限公司	1,326,244.34	2.78%	
合计	47,418,705.78	99.22%	

2、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,651,116,100.06	100.00	887,545.48	0.05	1,650,228,554.58
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					

合计	1,651,116,100.06	100.00	887,545.48	0.05	1,650,228,554.58

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,703,331,856.01	100.00	736,999.57	0.03	2,702,594,856.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,703,331,856.01	100.00	736,999.57	0.03	2,702,594,856.44

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	1,444,618.19	-	
1至2年	1,746,321.99	174,632.19	
2至3年	654,308.94	130,861.79	
3至4年	526,019.10	210,407.64	
4至5年	357,155.86	214,293.52	
5年以上	157,350.34	157,350.34	
合计	4,885,774.42	887,545.49	

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1：应收关联单位	1,614,639,608.74		
2：备用金			
3：职工往来			
4：其他	31,590,716.90		
合计	1,646,230,325.64		

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
中山市城市建设投资集团有限公司	往来款及利息	1,604,009,373.10	0-5年	97.15	
中山市财政局	代支办证费	22,101,850.18	0-5年以上	1.34	
中山市翠亨地产开发有限公司	往来款	5,999,055.15	1年以内	0.36	
渤海国际信托股份有限公司	押金	3,500,000.00	1年以内	0.21	
中山市华尔街房地产置业有限公司	往来款	3,150,795.52	0-2年	0.19	
孙文西步行街二期改造项目工程款	工程款	2,917,609.30	4-5年	0.18	
博览中心	分红款	1,300,000.00	1-2年	0.08	
合计	—	1,642,978,683.25	—		

3、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,210,466,244.04		1,210,466,244.04	1,070,610,760.10		1,070,610,760.10
对联营、合营企业投资	105,134,605.76		105,134,605.76	55,126,132.07		55,126,132.07
合计	1,315,600,849.80		1,315,600,849.80	1,125,736,892.17		1,125,736,892.17

（2）对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
中山市建和物业拓展有限公司	1,125,736,892.17	194,821,634.74		24,000,000.00		
中山市土地开发物业管理有限公司	1,070,610,760.10	147,862,053.42		-		
中山市翠亨地产开发有限公司	24,000,000.00			275,641,204.36		
中山市城区地产有限公司				317,262,779.41		
中山市建恒物业拓展有限公司	275,641,204.36			5,000,000.00		
中山市建安物业拓展有限公司	317,262,779.41			5,000,000.00		
中山中汇典当有限公司	5,000,000.00		-4,966,150.80	41,540,625.53		
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	5,000,000.00			397,200,000.00		
中山市桃苑联合开发有限公司	46,506,776.33	29,726,500.00		29,726,500.00		

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
中山岐江新城建设开发有限公司	397,200,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00		
中山产权交易中心有限公司		15,095,134.74		15,095,134.74		
合计	1,070,610,760.10	147,862,053.42	-4,966,150.80	1,210,466,244.04		

（3）对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、联营企业						
中山市华尔街房地产置业有限公司	55,126,132.07	10,000,000.00				
中山市建鑫住房租赁有限公司		40,000,000.00		8,473.69		
合计	55,126,132.07	50,000,000.00		8,473.69		

（续）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
中山市华尔街房地产置业有限公司				65,126,132.07	
中山市建鑫住房租赁有限公司				40,008,473.69	
合计				105,134,605.76	

4、营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1．主营业务小计	133,989,749.80	81,389,484.12	113,088,863.02	68,069,098.84
租赁业务收入	127,654,919.53	78,189,774.14	103,119,108.85	60,434,255.25
房地产销售收入	2,594,285.71	3,199,180.97	7,592,345.50	7,614,379.84
代建业务收入	3,162,726.65		1,903,773.58	
管理费收入	577,817.91	529.01	473,635.09	20,463.75
2．其他业务小计	4,390,688.72		5,475,214.17	
项目补偿款	904,651.00			

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
博览中心分成	2,920,000.00		5,475,214.17	
咨询服务费收入	566,037.72			
合计	138,380,438.52	81,389,484.12	118,564,077.19	68,069,098.84

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	8,473.69	4,966,150.80
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	2,273,920.91	
合计	2,282,394.60	4,966,150.80

中山城市建设集团有限公司

2018年4月26日

营业执照

(6-6)

（副　本）

统一社会信用代码 91110102089639879Q

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

主要经营场所　北京市西城区西直门外大街110号11层

执行事务合伙人　胡柏和

成 立 日 期　2013年12月13日

合 伙 期 限　2013年12月13日 至 2013年12月12日

经 营 范 围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关

2018　01　23

年　月　日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统向登记机关报送上一年度年度报告并公示。

gsxt.saic.gov.cn

证书序号：[illegible]

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）　执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：胡柏和

证书号：05　　发证时间：[illegible]

证书有效期至：[illegible]

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

谢国保

男

1971-12-04

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

362203711204061

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

1101020108514

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年

This certificate is valid for another year after this renewal

证书编号：
No. of Certificate 440100530033

批准注册协会：
Authorized Issuance of CPAs 广东省注册会计师协会

发证日期：
Dated Issuance 2002 年 06 月 12 日

谢国保[illegible]，已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查。通过文号：粤注协（2017）54号。

440100530033

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name: 杨耀鑫

性别 Sex: 男

出生日期 Date of birth: 1985-12-15

工作单位 Working unit: 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所

身份证号码 Identity card No.: 440111198512152714

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

1101020108514

证书编号: 110001020203
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 年 09 月 日
Date of Issuance

年 月 日